

Asemakaava, kaupunginosa 10 Ulriika-Määrlahti, Atomitien liittymän alue (Pietarintie)

EKIL 29.09.2022 § 118
158/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaava on vuoden 2022 kaavoituskatsauksen mukainen suunnittelukohde. Kaavoituksen vireille tulosta on päätetty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 26.3.2020.

Kaavoituksen lähtökohdat:

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginosassaan 10 Ulriika-Määrlahti, itäiseen liittymään kaavoitetun teollisuusalueen läheisyydessä Pietarintien eteläpuolella. Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta metsää, lukuun ottamatta alueen koillisosassa sijaitsevia suurjännitejohtolinjoja sekä alueen itäreunassa olevaa Lappomintietä ja pohjoispuolella sijaitsevaa Pietarintietä. Lähimmät vesi- ja viemäriinjat ovat Pietarintiellä suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen ulkopuolella, kaakkoisosaan rajautuen, on käytöstä poistettu Tavastankankaan kaatopaikka. Alueella sijaitsee yksi metsälain 10. §:n mukainen arvokas elinympäristö, pienialainen lähde-tervaleppäkorpi. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemakaavan laatimista ohjaa LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon.

Kaavoituksen vaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022, ja se lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Fingrid Oyj, Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Näistä Uudenmaan ELY-keskus antoi sähköpostitse tiedon, ettei aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua tarvita ja osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditut luontoselvitykset ovat vanhentuneet, joten niitä on päivitettävä. ELY-keskuksen kommenteissa tuli ilmi myös, että kaava-alueella tulee laajentaa kiertoliittymän länsipuolella Pietarintielle asti. Maantien 170 alue on edellä mainituilta osin osoitettava kaduksi. Fingrid totesi lausunnossaan, että asemakaava on laadittava siten, että se ei estä toteuttamasta uutta 400 kV:n voimajohtoyhteyttä eikä aiheuta vaaraa voimajohtojen käytölle ja kunnossapidolle. Fingrid esittää, että voimajohtojen väliselle alueelle ”kolmioon” ei sijoitettaisi asemakaavassa rakentamista. Teollisuustoimintoja on vaikea sovittaa ja toteuttaa kyseiselle alueelle niukasta tilasta johtuen.

Kaavoituksen taustaselvitykseksi on tilattu luontoselvitys ja lepakkoselvitys, jotka valmistuvat syksyllä 2022.

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4). Korttelialueen merkintä on seuraava: ”Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimi-, toimisto- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, hajua, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis- tai oleskelualueina on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.” Kaavamääräys mahdollistaa täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III).

Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT), joka on osa niin kutsuttua Atomitietä, jonka linjaus alkaa valtatieltä 7. Kyseistä tietä pitkin liikenne kulkisi tulevaisuudessa Hästholmenin ydinvoimalaitokselle saakka. Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan mukaista linjausta ja tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kolme liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (T-4). Liittymät on sijoitettu 50–100 metrin etäisyydelle toisistaan. Kortteleiden muoto ja suurten tonttien tavoite ei mahdollista alueelle juurikaan sisäistä katuverkkoa. Tiealueelta on kuitenkin osoitettu yksi katualue itäisen puolen korttelialueelle, jotta kyseisen korttelin itäosat olisivat liikenteellisesti saavutettavampia. Tällöin myös pienempien tonttien muodostaminen kyseiselle korttelinosalle olisi mahdollista. Alueen korttelirakennetta ja edellä mainittua katuyhteyden tarvetta selvitetään vielä ennen ehdotusvaihetta.

Tämän uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Niin sanottu Atomitie on nimetty Ydintieksi. Uusi katu on nimetty Kvanttikaduksi.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkillä olemassa oleva Lappomintie.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille ja uusiutuvan energian käytöstä.

Uuden yleisen tiealueen (Ydintie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. Kaavaratkaisun toteuttaminen tukeutuu pääosiltaan Ydintien rakentamiseen. Kiertoliittymän länsipuolelle osoitetulta katualueelta on mahdollista järjestää liittymä osalle länsipuolen korttelialuetta. Muilta osin korttelin käyttöönotto edellyttää kulkuyhteyttä nykyiseltä tai toteutettavalta yleisen tien alueelta.

Valmisteluvaiheen kuuleminen:

Valmisteluvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaluonnosaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot. Palautetta pyydetään kirjallisesti, mutta suunnitelmia voi kommentoida halutessaan myös suullisesti. Vain kirjallisesti jätetty palaute kirjataan, siihen laaditaan kaavoittajan vastineet ja ne arkistoidaan osaksi kaava-asiakirjoja.

Liite 67

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää laajentaa kaavoitettavaa aluetta Pietarintien osalle sekä asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti laajentaa kaavoitettavaa aluetta Pietarintien osalle sekä asettaa kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot.
